

Fecha de recepción: 7 de mayo de 2012.

Fecha de aceptación: 29 de mayo de 2013.

## MERCADO DE TIERRAS Y PROPIEDAD SOCIAL: UNA DISCUSIÓN ACTUAL

*José Luis Plata Vázquez*

Universidad Nacional Autónoma de México, Posdoctorado

*Resumen:* No es posible abarcar la complejidad del mercado de tierras desde una sola perspectiva pues los aspectos relacionados con ella son siempre diversos y dependen de factores como la ubicación geográfica de cada pueblo por estudiar, la cultura de los habitantes del medio rural y las políticas agrarias que aplica el gobierno; no obstante, en un intento por contribuir en la comprensión de este fenómeno, el presente análisis incluye algunas ideas desarrolladas hasta el momento en torno a los conceptos de mercado de tierras y de propiedad social para dar pie a nuevos enfoques y propuestas mediante la discusión con sus autores.

Los mecanismos mediante los cuales los campesinos acceden a la propiedad de la tierra y las situaciones que motivan que los habitantes del medio rural decidan transferir la propiedad de la tierra o conceder su aprovechamiento vía el usufructo a miembros de su misma localidad o a personas ajenas son algunos de los temas vinculados con la tenencia de la tierra de tipo ejidal y comunal que aborda este trabajo.

*Palabras clave:* mercado; tierra; propiedad; ejido; tratos.

### LAND MARKET AND SOCIAL PROPERTY: A CURRENT DISCUSSION

*Abstract:* It is impossible to cover the complexity of the land market under a single perspective for aspects of it are always different and depend on factors such as geographic location of each village to study, the culture of the rural inhabitants and the policies on land applied by the government; however, in an attempt to contribute to the understanding of this phenomenon, this analysis includes some ideas developed so far around the concepts of land market and social property to give rise to new approaches and proposals through discussion with the authors.

The mechanisms by which peasants access to land ownership and situations that justify the rural people deciding transfer the land or grant its use via the usufruct to members of the same town or outsiders are some of the issues related to land tenure and communal ejido type addressed in this work.

*Keywords:* land market; social ownership; ejido; community; agricultural treatment.

## INTRODUCCIÓN

El problema de la propiedad de la tierra en México debe analizarse con la idea de que la propiedad agraria en este país cuenta con dos modalidades de tenencia que fueron producto principalmente del reparto agrario realizado entre los años 1917 y 1992: 1) la propiedad social, representada por los ejidos y los bienes comunales, y 2) la propiedad privada, a la que pertenecen la pequeña propiedad rural y las colonias agrícolas y ganaderas. En este trabajo destaco la importancia de la primera y de los mercados de tierra que han operado en el interior de los pueblos campesinos del medio rural mexicano, lo anterior bajo la premisa de que los tratos que tienen por objeto transmitir permanentemente la propiedad, así como el uso y usufructo temporales de la tierra, se realizaron constantemente entre los habitantes del campo durante el periodo de la reforma agraria, no obstante que el comercio de la tierra estaba prohibido por el derecho agrario.

No es desconocido para los estudiosos del tema que a lo largo del siglo XX, en pleno proceso de reforma agraria, las ventas y el arrendamiento de tierras fueran prácticas comunes en los pueblos del país. Por ejemplo, de acuerdo con un estudio realizado por la Procuraduría Agraria en 1998, en treinta por ciento de los núcleos agrarios que conformaron su muestra existía algún tipo de contrato de aparcería, préstamo o renta anterior a la certificación del ejido.

Existen además algunos estudios de caso como el de Barbosa y Maturana en el que se destaca que “35 por ciento de los ejidatarios de Nueva Italia, El Letrero, Gambara y el Ceñidor entregaban sus tierras en arrendamiento o aparcería” (1972: 27). Así, a pesar de que el arrendamiento de tierras ejidales estaba prohibido por el derecho agrario, por lo menos un tercio de los ejidatarios del país recurrieron a estas prácticas antes de realizarse las reformas al artículo 27 constitucional en 1992.

En cuanto a la venta de tierras ejidales, los expedientes del Archivo General Agrario relacionados con las privaciones y nuevas adjudicaciones de terrenos permiten conocer la manera en la que las Investigaciones Generales de Usufructo Parcelario Ejidal (IGUPE), llevadas a cabo en todos los ejidos del país hasta 1991, fueron instrumentos reguladores de enajenaciones de parcelas.

La forma en la que se realizaban y regularizaban las ventas era sencilla: independientemente de los motivos, algunos ejidatarios y comuneros tuvieron que vender sus tierras debido a que el ejidatario perdía sus derechos sobre su parcela y como miembro del ejido si dejaba de trabajar la tierra durante por lo menos dos años consecutivos.<sup>1</sup> Una vez realizada la “venta”, el nuevo “propietario” podía usar la parcela con el consentimiento de las autoridades del ejido y de la asamblea,

<sup>1</sup> Artículo 85, fracción I de la Ley Federal de Reforma Agraria.

teniendo simplemente que esperar a que los representantes de la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) realizaran la IGUPE para que, en el pleno de la asamblea, se diera de baja al ejidatario que dejó de trabajar la parcela y se reconociera al nuevo adjudicatario como miembro del ejido. En el proceso anterior, existía una serie de normas consuetudinarias que en cada región adquirieron formas particulares y que han salido a la luz gracias a algunos estudios de caso efectuados en el transcurso de por lo menos los últimos quince años.

Acorde con lo descrito hasta este momento, se puede afirmar que en el mercado de tierras han participado activamente los campesinos quienes han tenido que adaptarse a la dinámica propia del mercado renunciando en ocasiones a sus propias costumbres o modificándolas con el interés primordial de no ser excluidos de dicho proceso.

Este trabajo analiza la participación de los campesinos en el mercado de tierra, intentando incidir en algunos puntos de vista académicos que han colocado al campesinado como un objeto pasivo de los procesos que acontecen en el seno de los mercados. El análisis pone especial énfasis en la certificación de las tierras ejidales, emprendida desde la reforma al artículo 27 constitucional del año 1992 hasta el año de 2006 cuando se declara concluida la principal fase del programa de certificación de derechos ejidales y titulación de solares (Procede). En este sentido expongo la forma en la que algunos conceptos utilizados para el estudio de la situación económica y social del campo mexicano se transformaron. Por ejemplo, el concepto de mercado de tierras ha sido abordado desde distintas vertientes y en ocasiones se ha distorsionado su sentido; otros, como el de propiedad social, pierden vigencia y algunos más se han reestructurado, tal es el caso de las relaciones que establecen entre sí los sujetos agrarios con el objeto de participar en los mercados de tierras en el interior de sus ejidos y comunidades.

En este sentido, propongo un análisis que considere los puntos que integran el marco conceptual relacionado con la problemática aquí expuesta. Se cuestiona en primer lugar la pertinencia del concepto de propiedad social que fue, durante mucho tiempo, la piedra angular de discusiones académicas y jurídicas vinculadas al problema de la tenencia de la tierra. Posteriormente, a través de la discusión con algunos autores que se han interesado por comprender este fenómeno, se aborda lo relacionado con el mercado de tierras para aportar algunos elementos que permitan una conceptualización más completa.

## REFORMAS NEOLIBERALES Y EL INTERÉS POR EL ESTUDIO DE LOS MERCADOS DE TIERRAS

Hacia finales del siglo XX se instrumentaron políticas agrarias de corte liberal con el objetivo de desarrollar, en una primera fase, mercados de tierra y, posteriormente, buscar la manera de hacerlos más eficientes. Para quienes desean acercarse al análisis sobre lo acertado o equívoco de estas políticas hay una serie de estudios que es posible ubicar en tres grandes grupos.

El primero se caracteriza por estar destinado a comprender una situación incipiente de mercados de tierras en el periodo inmediato posterior a la reforma al artículo 27 constitucional de 1992. En este grupo destacan los siguientes autores e instituciones: Calva (1993), Mestries (1993) Carton de Grammont (1995), González y Salles (1995), FAO (1998), Hendrix (1993), Melmed-Sanjak (1998), Vogelgesang (1998), Pérez Castañeda (2002) y Morett (1992, 2003).

Con base en una postura crítica, los estudiosos de la cuestión agraria se aventuraron a vislumbrar escenarios futuros para el campo mexicano, todo esto en un contexto de desarrollo de la economía basada en el libre mercado que consideraba que el modelo de tenencia de la tierra basado en la propiedad colectiva o social se había constituido en un obstáculo para el desarrollo agropecuario del país. Algunos de los análisis realizados en el seno de este grupo concluyeron que las políticas de corte estructural que regularizaban la tenencia de las tierras de los ejidos y comunidades agrarias del país liquidarían la propiedad social dejando un panorama desolador en el medio rural caracterizado por una nueva concentración de tierras por parte de personas ubicadas principalmente en el sector agroindustrial, lo que llevaría al resto de los habitantes del campo a una situación de pobreza extrema ante la pérdida de un patrimonio que, de una forma u otra, habían logrado conservar durante gran parte del siglo XX.

Baste como ejemplo uno de los primeros estudios que abordan este problema, en el cual se afirma que, como consecuencia de la política de privatización de las tierras ejidales, se generaría “un proceso de acumulación primitiva del capital, es decir, una sucesión de actos de despojo contra los empobrecidos campesinos y un éxodo rural de enormes dimensiones” (Calva 1993: 16). Las ideas planteadas por este autor llevaron al reconocimiento de la existencia de un cambio importante en la conceptualización de la propiedad ejidal y comunal: antes de 1992, la mayoría de las tierras del ejido pertenecían a todo el grupo de personas que lo conformaban; con los cambios en la legislación agraria, la propiedad ejidal se fragmentó y surgieron nuevos sujetos agrarios, como los avecindados y los posesionarios.

Así, entre campesinos y académicos comienza a cobrar forma la idea de que la parcela individual, la milpa, es una forma particular de propiedad privada:

Con la nueva legislación, el derecho de los ejidatarios sobre las también denominadas “unidades de dotación” se convirtió en un derecho de propiedad virtualmente autónomo en relación con el ejido e independiente respecto del derecho de propiedad de los terrenos mancomunados, cuya titularidad se acredita con un documento específico.

Ahora se trata de un derecho *real* al que le corresponden atributos jurídicos muy flexibles y, sustancialmente, más cercanos al régimen de propiedad privada que al de la social.

Conforme a sus nuevas particularidades, nos encontramos ante un modelo de propiedad en el que se ejerce un dominio casi pleno. Si bien es cierto que bajo esta modalidad se habla de una clase de propiedad en dominio moderado o limitado, los cambios que sufrió fueron suficientes para incorporarla por completo al mercado inmobiliario (Pérez Castañeda 2002: 115).

No obstante que el concepto al que se refiere este autor es el de propiedad privada parcelaria ejidal, es necesario complementarlo precisando que para ejercer derechos de propiedad privada plena sobre terrenos ejidales, es menester realizar la adopción del dominio pleno y la desincorporación de las tierras ejidales del régimen ejidal y su posterior sujeción a las disposiciones del derecho común.<sup>2</sup>

Por otro lado, aun cuando la venta de tierras ejidales es “una práctica generalizada (que) se realiza tanto al interior como con personas ajenas a los núcleos agrarios [...] Las transacciones de tierras han involucrado apenas el 2.9 por ciento de los 105 millones de hectáreas que pertenecen a ejidos y comunidades”, además de que “66 por ciento de ejidos y comunidades del país han realizado contratos de compra-venta en sus terrenos; 61 por ciento de las ventas han sido realizadas a favor de otros ejidatarios del mismo núcleo, 28 por ciento a personas ajenas y 11 por ciento a vecindados o posesionarios” (Robles 2008: 27).

Resulta evidente que los pronósticos sobre el acaparamiento de tierras ejidales no se han cumplido. Sin embargo, debe reconocerse que la obra de Calva puso en el centro de la discusión el tema de la propiedad ejidal y su *devenir en una economía de libre mercado* en donde quienes han decidido vender sus parcelas han visto perder su patrimonio, teniendo que emplearse en actividades ajenas a la agricultura o emigrar.

Los estudios pertenecientes a la vertiente señalada en párrafos anteriores, desde sus correspondientes perspectivas y las más de las veces bajo una visión

<sup>2</sup> En estricto sentido, la privatización del suelo social significa que las tierras de los ejidos y los bienes comunales abandonan la categoría jurídica que les ampara el derecho agrario pasando a ser ordenadas por el derecho común, esto sólo puede realizarse por medio de la adopción del dominio pleno, proceso mediante el cual los ejidatarios en lo individual o colectivamente solicitan a la asamblea de ejidatarios que sus tierras “salgan” del régimen ejidal quedando sujetas el derecho común, proceso que se sujeta a lo señalado por los artículos 81 a 86 de la Ley Agraria.

crítica, cuestionaron los objetivos de la reforma del artículo 27 constitucional. Sin embargo, aun con la seriedad con la que abordaron los temas, en algunos casos se hicieron afirmaciones que carecían de sustento. Por ejemplo: “En una evaluación sobre los efectos del artículo 27 sobre el campesinado (se destaca) la exclusión de la mujer en la toma de decisiones en las asambleas ejidales” (Carton de Grammont citado por González y Salles 1995: 18). Lo anterior no es del todo cierto pues la citada “exclusión” de la mujer en cuestiones de la vida pública de los pueblos es un asunto cultural que existe desde antes de la reforma al artículo 27 constitucional en 1992. Además, al realizar un estudio más profundo en contacto con la comunidad campesina, priorizando la evidencia empírica y no sólo el dato estadístico, lo que algunos autores reconocen como “exclusión” resulta ser un “mecanismo de regulación” que, si bien está orientado por y hacia estructuras de dominio masculinas, es un elemento cultural que desempeña la función de mantener cohesionados socialmente a los pueblos.

Otro punto importante de estos estudios es su aporte a la definición de lo que actualmente conocemos como “mercado de tierras ejidales”, concepto que abrió paso al segundo grupo de investigadores interesado en realizar análisis sobre la situación de la tenencia de la tierra en el contexto de dicho mercado bajo la óptica de estudios de caso en los niveles local y regional.

Es importante señalar que algunos estudios de caso sobre mercados de tierras son anteriores al año de 1992. Por ejemplo, Agustín Ávila realizó en 1986 un análisis de los impactos del Proyecto de riego Pujal-Coy sobre aspectos de la vida social, económica, cultural y productiva de los habitantes de las Huastecas. Este autor menciona que uno de los principales objetivos del proyecto era lograr una mejor y más justa distribución de la tierra. Su contribución más importante al tema que nos ocupa es indicar que, como consecuencia de la mala aplicación del proyecto, se han generado en la región formas internas de compra y transmisión de derechos de la propiedad agraria.

Por otro lado, en 1992 Yolanda Lara llevó a cabo un estudio en el que aborda ligeramente el tema, aunque se concentra más en lo referente a la posibilidad de que una vez vendida la parcela ejidal, el campesino buscará ampliar la frontera agrícola afectando terrenos arbolados que le garanticen un mínimo de fertilidad, sin mencionar el mercado de tierras como tal.

Los autores que se interesaron por describir el funcionamiento y la efectividad de los mercados de tierras en estudios de caso lo hicieron motivados por la complejidad del tema que impide establecer generalizaciones. En este grupo ubicamos a Zendejas (1994), Zendejas y Vries (1998), Baitenmann (1998), Con-

cheiro (2001), Deere y León (2002), Dzib Can (2004), Colin, Blanchot, Vázquez y Navarro (2003), Leonard, Quesnel y Velázquez (2003), Rey (2005) y Robles (2005).

Debido a que las características socioculturales de los habitantes de los ejidos del país son diversas, la tarea de explicar la participación de los campesinos en *nuevos* mercados de tierras implicó observar de cerca la vida cotidiana y recabar las voces de quienes fueron los destinatarios de la política de regularización de las tierras ejidales.

Las conclusiones de los estudiosos ubicados en esta vertiente son semejantes a las que emiten los investigadores del grupo anterior pues señalan que los contratos de mediería, aparcería, renta y venta de tierra ejidal existían antes de aplicarse el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede). Su principal aporte es reconocer que las razones que impiden el buen funcionamiento de los mercados son: la inexistencia de políticas de financiamiento para los jóvenes habitantes del medio rural para comprar tierra, la insuficiente capacidad del Registro Agrario Nacional para dar cuenta real de las operaciones de traspaso del uso y propiedad de la tierra ejidal, la complejidad de las normas que regulan las transacciones de tierras ejidales y la corrupción.

Pese a lo anterior, algunos estudios de caso dan muestra de cierto grado de desconocimiento de los conceptos importantes del mercado de tierras, lo que ha llevado a exagerar los efectos inmediatos de la política de regularización de la tenencia de la tierra afirmando, por ejemplo, que “es relevante el proceso de descomposición de algunas familias al finalizar el programa de certificación de las tierras, ante los cambios en las formas tradicionales de herencia, mismos que generaron incertidumbre en las posibilidades de acceso a los descendientes” (Almeida 2001: 229). Estas ideas contradicen algunos puntos fundamentales que han enriquecido el acervo existente en torno a los análisis del campo y los fenómenos que le son propios.

Si bien algunos mecanismos de transmisión de los derechos de propiedad de la tierra de las familias campesinas se han modificado como consecuencia de las políticas de regularización de la propiedad ejidal, es poco acertado indicar que la “descomposición familiar” es consecuencia de la certificación de las tierras ejidales. Habría que observar estos procesos bajo una visión global en la que se incluyan aspectos como la migración, la pobreza, la presencia del crimen organizado en algunas áreas rurales, la creciente influencia de los medios de comunicación entre los habitantes del campo y la baja calidad de los servicios educativos institucionales, entre otros, para fijar posturas estructurales que permitan observar el grado en el que el mercado de tierras a través de la herencia afecta a instituciones sociales como la familia al grado de “descomponerla”. Además, el hecho de que después

del Procede algunos ejidatarios hayan podido heredar en vida y subdividir legalmente su dotación es un elemento más que ha venido a contribuir en la cohesión de las familias y no a “descomponerlas”.

Es común encontrar en los estudios de caso algunos errores de interpretación sobre todo en lo relacionado con los derechos de heredar la tierra, por ejemplo:

El debilitamiento del carácter patrimonial familiar de las tierras se expresa al permitir que el titular (ejidatario) con tan sólo dos testigos decida la sucesión a favor de cualquier otra persona, aunque ésta no sea miembro de la familia. Es decir, la mujer, los hijos y en su caso el marido, pierden todo el derecho y sólo tendrán preferencia como posibles compradores, de acuerdo con lo que la nueva ley reconoce como el derecho del tanto (Almeida 2001: 236).

Continuando con la idea anterior, se llega a afirmar que: “son los hijos los que realizan el trabajo de la parcela, como posesionarios y luego, con el traslado de dominio, adquieren la calidad de ejidatarios” (Tarrío 2001: 279).

Respecto de las citas anteriores, se debe señalar que, si bien la ley agraria tiene contradicciones y vacíos que merecen ser atendidos urgentemente, en lo tocante a los derechos de transmisión vía la herencia o la compra-venta existen aspectos que vale la pena aclarar.

El proceso relacionado con la sucesión de derechos ejidales no sufrió cambios significativos con la reforma de 1992 al 27 constitucional. Actualmente el artículo 17 de la Ley Agraria “sugiere” un orden para transmitir los derechos vía la herencia: “El ejidatario [...] podrá designar al cónyuge, a la concubina o concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona” (Ley Agraria 2006: 59). Por su parte, el artículo 81 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, que hasta antes de 1992 reglamentaba al artículo 27 constitucional, indicaba lo siguiente:

El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la unidad de dotación y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, de entre su cónyuge e hijos, y en defecto de ellos, a la persona con la que haga vida marital, siempre que dependan económicamente de él. A falta de las personas anteriores, el ejidatario formulará una lista de sucesión, en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento, siempre que también dependan económicamente de él (Marco Legal Agrario 2006: 470).

En ambos casos, “puesto que la Ley agraria impone un único sucesor por título o derecho” (Rey 2005: 154), se busca que el patrimonio ejidal lo conserve la familia, “sugiriéndose” al titular la forma en la que se elabora la lista de sucesores; la diferencia radica en un aspecto que no se manifiesta en las respectivas legisla-



ciones. Antes de realizarse las reformas al artículo 27 constitucional, el registro de sucesores era un acto mediante el cual no sólo se transmitían los derechos de uso y usufructo de las parcelas ejidales, sino que también se transmitían derechos corporativos referentes a la participación del titular de la tierra en asuntos de tipo social y colectivo. De este modo, el sucesor era “sancionado” por la asamblea y, en su momento, reconocido por su buen comportamiento. Se trataba entonces de un asunto familiar que era convenido en el ámbito público de la asamblea ejidal o comunal y regularizado en los censos ejidales o por medio de las IGUPE.

Actualmente esta “facultad” que tenía la asamblea ha sido transferida a la esfera de lo privado, por lo que sería más adecuado decir que uno de los efectos más evidentes de la reforma de 1992 al artículo 27 es que actualmente gran parte de los asuntos que eran manejados en el ambiente público de los ejidos y comunidades agrarias son definidos en el interior de la familia campesina, con lo que la asamblea ejidal ha visto mermadas sus funciones.

Los ejemplos antes citados son evidencia de que en algunos sectores de la comunidad académica se considera que el Procede es el programa culpable de algunos de los males que aquejan actualmente al campo mexicano; se olvida además que, como ha quedado escrito anteriormente, los mercados de tierras ejidales existían antes de instaurar dicho programa y que el papel de Estado como árbitro en las transacciones de tierras ha sido fundamental.

El tercer grupo de estudios abarca los realizados por Robles (2005, 2008), Artís (1997), Warman (2001) y Morett (2003), los cuales se centran en los efectos directos e indirectos del Procede sobre el mercado de tierras en México.

La parte destacable de estos análisis es que han contribuido en la conformación de un banco de datos bastante fiable, además de que han señalado las tendencias del mercado y el impacto que tiene entre la población habitante del medio rural, lo que en gran medida facilita la tarea del investigador. Como es lógico, la producción de estos estudios se da en el momento en el que el Procede, como política del Estado mexicano, se encuentra en etapas de consolidación.

Para quienes integran este grupo, el tema de la tenencia de la tierra en el contexto de las reformas neoliberales, más que agotarse, ha cobrado importancia en la medida que los cambios en la estructura agraria se hacen evidentes. Aunque para los estudiosos orientados principalmente por marcos teóricos económicos, el mercado de tierras ejidales está en proceso de consolidación y presenta “fallas” provocadas por la cultura campesina, para quienes priorizan los puntos de vista sociológicos, políticos y antropológicos, el mercado de tierras se encuentra en proceso de construcción.

En este estudio me inclino por esta última vertiente, por lo que partiendo del análisis de los conceptos de “propiedad social” y “unidad doméstica” elaboro el concepto de “mercado de tierras campesino”.

#### EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE UNA NUEVA LEY AGRARIA ENTRE LA SOCIEDAD RURAL

Después de la aplicación de la política agraria de “regularización” de la propiedad ejidal, los campesinos vieron amenazada la forma “tradicional” de control y acceso a la tierra vigente hasta 1992 y que muchas veces fue producto de luchas agrarias y de los repartos precarios que realizaron en el interior de sus ejidos, pero sin la anuencia del gobierno que, si bien conocía el reparto parcelario “de hecho”, no lo reconocía “de derecho”.

De este modo, se genera la idea de que las categorías y conceptos que sirvieron para sustentar la garantía de la propiedad social ejidal dejaron de tener importancia entre los campesinos. En este sentido, al abordar el tema de la tenencia de la tierra ejidal destaco los elementos que permiten considerarla como un tipo específico de propiedad social enfatizando los cambios más importantes que en torno a este concepto se han presentado como consecuencia de la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional.

Al existir entre los habitantes del medio rural distintos significados simbólicos y económicos de la tierra, hay motivos variados que provocan el surgimiento de formas diversas de negociar con ella y diferentes mecanismos para participar en los “tratos agrarios” que se generan y se reproducen en el mercado. De este modo, el concepto de propiedad social es útil para comprender el funcionamiento actual del mercado de tierras.

Por principio de cuentas se debe considerar que, en el medio rural, las acciones de los campesinos que participan en los actos de compra-venta, renta, herencia, mediería y aparcería de terrenos ejidales y comunales responden, por un lado, a la conducta de otros ejidatarios o comuneros y sus familias y, por otro lado, a los lineamientos marcados por el Estado, la política agraria y la economía, principalmente a través del mercado de tierras. De este modo considero que existen mecanismos legales y formas tradicionales de negociar con la propiedad de la tierra que no siempre responden a las fuerzas del mercado.

Así, en la medida en que los mecanismos establecidos por la ley poco benefician a los campesinos y sus familias, actitudes de indiferencia a la normatividad agraria son comunes entre los campesinos, lo que los lleva a generar, a reproducir y a fortalecer mecanismos basados en instituciones sociales, como la confianza y

la reciprocidad, que generan soluciones flexibles a la falta de seguridad jurídica de los mercados de tierra ejidal “oficiales”.

No obstante lo anterior, aunque los contratos no son numerosos, se han generado situaciones complejas en el interior de los pueblos: la compra-venta de tierra en un mercado no consolidado provoca diferencias de opinión en el interior de la familia y el ejido, entre quienes deciden vender y aquellos que pretenden conservar las parcelas.

Como consecuencia de las transformaciones en el uso del concepto de “propiedad social” y la generación de mecanismos para la operación del mercado de tierras, las relaciones entre los miembros de los ejidos se han visto afectadas en un doble sentido: por un lado, algunos de los elementos que permitían a las comunidades campesinas mantenerse cohesionadas, como el asambleísmo y la cooperación comunitaria entre los miembros del núcleo agrario, se han debilitado; por otro, la familia, en su expresión ampliada como unidad doméstica, se ha fortalecido constituyéndose actualmente como el escenario donde se toman las principales decisiones sobre el uso de los derechos sobre las parcelas y los solares. Como consecuencia de lo anterior, las relaciones entre individuos de diferentes generaciones se ven afectadas.

Lo anterior es consecuencia de que, una vez reformado el artículo 27 constitucional en 1992, la manera de considerar la tenencia de la tierra de los ejidos se modificó y el concepto de propiedad social perdió importancia, cediendo espacio a la idea de propiedad privada.

#### IMPORTANCIA Y VIGENCIA DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD SOCIAL EN EL CONTEXTO DEL DESARROLLO ACTUAL DEL MERCADO DE TIERRAS

Durante el proceso de reforma agraria, la obligación del gobierno de repartir tierras entre los campesinos se basó en el principio de reconocer “al campesinado un derecho genérico a la tierra, es decir, una prerrogativa agraria otorgada a favor de quienes vivían en el campo y eran de escasos recursos, cuyo carácter clasista y tutelar le valió ser calificada por la doctrina jurídica como garantía social agraria” (Pérez Castañeda 2002: 42).

De acuerdo con este precepto, la tierra era entregada al pueblo que, a partir de ese momento, era reconocido como ejido o comunidad agraria los cuales formaban una unidad cohesionada por las características jurídicas de la “propiedad” que habían recibido: inalienable, imprescriptible, inembargable, intransmisible e inafectable, así como por las obligaciones colectivas que imponía la ley a sus integrantes: explotación obligatoria, indivisible e intransformable; de este modo

el carácter social de la propiedad ejidal y comunal se veía reforzado porque se reconocía como titular del derecho agrario al núcleo ejidal, “es decir, el grupo de ejidatarios reconocidos como una sola persona de carácter moral. Ésta era la que recibía la tierra en propiedad, la que administraba y asignaba o privaba de derechos [...] y la que decidía el uso y destino de los terrenos dentro de los márgenes que le permitía la ley” (Pérez Castañeda 2002: 56).

Bajo esta dinámica, la asamblea de ejidatarios se constituyó, por un lado, como una entidad autónoma capaz de decidir sobre el destino de sus recursos y sobre las facultades y capacidades de sus agremiados y, por otro, en la medida en que la propiedad social constituía un derecho “intransferible e indivisible, [que] preservaba la unidad de los núcleos agrarios sin desmembramientos ni en los sujetos ni en los objetos [...] protegía el patrimonio de la familia y los intereses de los segmentos campesinos más desvalidos, lo que remarcaba su carácter social” (Pérez Castañeda 2002: 114), la asamblea se encargaba de mantener el orden social dentro de los márgenes establecidos por el gobierno.

La propiedad social, tal y como era reconocida por la mayoría de los habitantes del campo, constituía un derecho único e indivisible que garantizaba que el campesino usufructuara la tierra de manera individual en las parcelas que había recibido. Además, se tenía el derecho de acceder a los terrenos de uso común; conjuntamente, en aquellos casos que se hubiera designado una zona para el asentamiento humano, se les concedía a los ejidatarios y comuneros un solar, derecho que también podía reconocerse a los avecindados.

Para el resto de los habitantes del pueblo, la garantía de tener las tierras en propiedad social implicaba que no sólo el ejidatario o comunero hicieran uso de los distintos tipos de tierras que existían; los posesionarios y los avecindados también tenían derechos que de manera consuetudinaria ejercían.

De este modo, las tierras podían rentarse, concederse en usufructo mediante la aparcería, la mediería y el préstamo y hasta venderse en el interior del núcleo agrario, por lo que la idea de que por sí misma la propiedad social amortizaba las tierras del ejido no es tan acertada, pues ya desde antes de las reformas de 1992, las tierras de ejidos y comunidades agrarias circulaban en mercados internos que, aunque no eran reconocidos por el gobierno, resultaban funcionales para los campesinos en la medida en que les permitían sortear las restricciones legales y dinamizar la economía de las comunidades.

## LA PROPIEDAD SOCIAL ANTE EL DERECHO AGRARIO

De acuerdo con la legislación agraria vigente hasta 1992, la propiedad social individual comprendía la posesión de las parcelas y la de los terrenos mancomunados a favor de los ejidatarios y comuneros. A decir de Pérez Castañeda (2002), la propiedad mancomunada correspondía a los terrenos de uso común; no obstante, este autor deja fuera de la categoría de propiedad social a los solares del área urbana pues considera que “éstos no formaban parte del derecho de propiedad social agraria, *strictu sensu*, dado que una vez asignados y titulados, se asumía su pleno dominio y se incorporaban al mercado inmobiliario de modo independiente de los otros derechos” (Pérez Castañeda 2002: 114).

Tal afirmación no es del todo cierta pues la renta y la venta de los solares, aun siendo actos permitidos por la ley, eran acciones sancionadas por la asamblea de ejidatarios y por la Secretaría de la Reforma Agraria; por ejemplo, los artículos 93, 95, 98 y 99 de la Ley Federal de Reforma Agraria establecían que sólo podía tenerse en propiedad un solar, asimismo podían perderse los derechos de propiedad sobre el solar si éste era abandonado antes de adquirirse el dominio pleno o cuando no existían herederos ni sucesores legales a la muerte del titular. En ambos casos la asamblea podía disponer de los solares y, por lo tanto, formaban parte de la propiedad social pues eran terrenos sobre los que tenía control pleno el ejido a través de su asamblea, además el dueño de un solar no sólo obtenía los derechos de posesión sino que también adquiría una serie de obligaciones para con el ejido, tales como ocuparlo útilmente y realizar obras de beneficio social a favor de la comunidad.

En el nuevo marco legal agrario, el derecho de propiedad social no sólo se fragmentó sino que perdió fuerza. Actualmente los derechos sobre la propiedad rural, particularmente la que ostentan los ejidatarios y comuneros, se dividen en corporativos e individuales; esta forma de considerar sus garantías guarda estrecha relación con los denominados derechos agrarios.

Los derechos agrarios eran reconocidos por un certificado que amparaba la calidad de ejidatario o comunero a quien lo ostentaba, es decir que el ejidatario o comunero tenía reconocida esta calidad por derecho, independientemente de poseer o no tierra. Durante la reforma agraria, existían ejidatarios con derechos a salvo que no recibieron tierra en el momento de ejecutarse la resolución presidencial, pero que tenían la posibilidad de recibirla en el futuro, lo anterior significaba que sólo la persona que poseía el certificado de derechos agrarios era sujeto del derecho agrario y recibía los beneficios que le reconocía la ley.

Con la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional, la situación en torno a los derechos agrarios no sufrió transformaciones sustanciales, éstos siguen amparando derechos corporativos que ejidatarios y comuneros tienen en común: participar en las asambleas ejidales y comunales, votar y ser votados para desempeñar cargos dentro del comisariado ejidal o consejo de vigilancia, recibir una parte de las ganancias económicas que arrojen las actividades del núcleo agrario y el acceso a las tierras de uso común, a las tierras del asentamiento humano y a las parcelas con destino específico. Estos derechos persisten aún después de que el ejidatario vende la parcela o adopta el dominio pleno, siempre y cuando conserve derechos sobre otras parcelas o sobre tierras de uso común.

Dentro de los derechos agrarios se incluyen también los denominados “derechos individuales” que son ejercidos por los ejidatarios y comuneros y que pueden hacerse extensivos a los poseionarios, avecindados y sus familias. Entre ellos es posible identificar los siguientes: el acceso a las parcelas y a los solares del área urbana, la celebración de contratos de renta, compra-venta, mediería y aparcería, la posibilidad de asociarse con terceros, la designación de un sucesor y la adopción del dominio pleno.

Además de los derechos agrarios corporativos e individuales citados, existen en los ejidos tres tipos de derechos que tienen relación directa con la posesión, con la propiedad y con el tipo de tierra según se trate de derechos parcelarios, mancomunados y de propiedad privada sobre los solares urbanos.

Dentro de un ejido existen diferentes tipos de tierra; el actual marco jurídico agrario, en sus artículos 44 y 107, indica que se dividen en: tierras del asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas. Las tierras del asentamiento humano están constituidas por la zona de urbanización y el fundo legal del ejido o comunidad, son inembargables, imprescriptibles e inalienables. El área de uso común se integra por los terrenos que no han sido formalmente parcelados ni divididos en solares. A estas tierras sólo tienen acceso los ejidatarios y comuneros reconocidos por la asamblea, regularmente son tierras que cuentan con recursos forestales, montes, potreros, bancos de minas o material pétreo, agostaderos explotados en común, aunque tienen la característica de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables.<sup>3</sup> Las tierras parceladas son las que han sido repartidas de manera individual entre los ejidatarios, comuneros y poseionarios para ser aprovechadas en actividades agropecuarias. La garantía de aprovechamiento por

<sup>3</sup> La legislación agraria actual en su artículo 75 permite transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen ejidatarios o comuneros. A pesar de consentirse lo anterior, la aportación de las tierras se decide en una asamblea de formalidades especiales establecidas en los artículos 23, 25, 26, 27 y 28 de la Ley Agraria.

parte del titular de estas tierras es amplia ya que su propiedad permite traspasar más fácilmente su dominio y su usufructo.

Estas formas de considerar a la propiedad ejidal no son nuevas ni fueron instauradas por el actual régimen legal agrario, existen desde hace tiempo y fueron consolidándose a lo largo de la etapa de reforma agraria. En casi todos los casos, con el reparto agrario, los campesinos recibieron parcelas individuales y pequeños solares.

Dentro de las tierras del asentamiento humano es posible identificar derechos mancomunados y derechos de propiedad privada sobre los solares. Los primeros corresponden a las parcelas con destino específico (parcela escolar y de la mujer) y los terrenos donde se han instalado servicios públicos, estas superficies pertenecen al núcleo ejidal y cuentan con un certificado agrario o un “título de propiedad” que regularmente resguardan los representantes del lugar. Estas superficies no entran en los mercados de tierra, lo que preserva su condición de propiedad social.

Actualmente los derechos de propiedad privada sobre los solares atañen a cualquier persona (ejidatario, comunero o avecindado) que tenga o haya tenido en posesión un solar en el momento de certificarse la tierra. Este tipo de tierra se excluye definitivamente del concepto de propiedad social, pues a partir de la asignación que realiza la asamblea de ejidatarios, los predios son amparados legalmente por un título de propiedad que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, con lo que cualquier acto subsecuente, como la renta y la venta, es regulado por el derecho común. En este sentido, los solares pueden integrarse libremente en el mercado de tierras y, a diferencia de la regulación agraria anterior, actualmente la asamblea de ejidatarios o comuneros no tiene ninguna facultad sobre la forma de poseer y traspasar su propiedad.

Puesto que no existen derechos diferenciados en lo que a su propiedad se refiere, dentro de las áreas de uso común existen únicamente derechos mancomunados. En estas áreas, los certificados que se expiden corresponden únicamente a los ejidatarios titulares de derechos agrarios, es decir, aquellos que están registrados en la resolución presidencial o en el padrón de comuneros y, aunque los derechos de aprovechamiento de estas tierras pueden transmitirse a sociedades mercantiles y civiles, es la asamblea de ejidatarios la que decide en última instancia la forma en la que se realizarán los contratos.

Por último están los derechos parcelarios que se ubican dentro de las áreas parceladas, es decir, aquellas superficies donde el campesino realiza su labor, hace la milpa o cría su ganado. Estos derechos corresponden a los ejidatarios, comuneros y posesionarios en lo individual quienes, a partir de la certificación, son responsables directos de cualquier acto de explotación y aprovechamiento que

se realice sobre su parcela sin autorización expresa de la asamblea. Los derechos parcelarios pueden transmitirse libremente a otros ejidatarios, comuneros o vecindados a través de la renta, la mediería, la aparcería, la cesión, la venta y la sucesión,<sup>4</sup> además existe la posibilidad de adoptar el dominio pleno sobre las parcelas, con lo que las tierras dejan de ser ejidales pasando a ser reguladas por el derecho común.<sup>5</sup>

En estricto sentido, toda vez que corresponde al titular de la parcela el derecho pleno de decidir sobre la forma de explotarla y los mecanismos que adoptarán los contratos que pueda celebrar, así como a quién cederá o heredará la tierra, el derecho parcelario no guarda ninguna relación con el concepto tradicional de propiedad social, pues muchos de los asuntos que incumbían a las parcelas y que antes eran abordados en el plano de la vida pública del ejido o comunidad, hoy se tratan en privado principalmente en el ámbito de la unidad doméstica.

De acuerdo con lo anterior, las tierras ejidales conservan pocos elementos que permitan caracterizarlas como propiedad social, pero este concepto posibilita reconocer las formas actualmente vigentes de circulación de la tierra, pues al admitirse que los sujetos agrarios no son solamente titulares de “un derecho de propiedad individual y un derecho de propiedad mancomunado, asociado este último a tierras con diferentes usos” (Pérez Castañeda 2002: 308), los ejidatarios ostentan derechos agrarios individuales y colectivos que no siempre tienen relación directa con la posesión de la tierra, pero en los que existe la posibilidad de acceder a ella mediante la celebración de algún contrato. Lo anterior implica también la existencia de derechos que requieren de la condición de ser propietario de la tierra ya sea como derecho mancomunado, privado o parcelario. En ambos casos se trata de la posibilidad de transferir o transmitir la propiedad de la tierra, lo que significa que prácticamente toda persona que esté interesada en obtener derechos de propiedad o de usufructo sobre tierras ejidales y comunales los adquiera de manera relativamente fácil a través del mercado de tierras donde no siempre dominan las fuerzas de la oferta y la demanda.

El hecho de que la propiedad social atraviese actualmente por un proceso de segmentación que la debilita conceptualmente afecta notablemente la noción que los sujetos agrarios tienen sobre las operaciones de traspaso y transmisión de la propiedad y el usufructo de la tierra. Una de las formas de comprender el impacto que esto tiene en el ámbito social y cultural de las comunidades campesinas es a través del estudio del mercado de tierras en donde se presentan, por un lado, procesos que tienen su origen y sustento en mecanismos legales y, por otro,

<sup>4</sup> Artículos 45, 46, 60 y 80 de la Ley Agraria.

<sup>5</sup> Artículos 81 y 82 de la Ley Agraria.



acciones que obedecen más a formas tradicionales de acceso y traspaso de la propiedad ejidal y comunal, sustentadas en la organización y la normatividad de los pueblos campesinos.

#### LOS TRATOS AGRARIOS: EL TRASPASO DEL USO Y LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EJIDAL Y COMUNAL EN EL MERCADO DE TIERRAS

Si bien el tema de los mercados de tierra cobra importancia en años recientes, las operaciones de traspaso y venta de tierra ejidal y comunal son usuales en la historia reciente de México y la posibilidad de incorporar dicha propiedad al comercio de tierra era evidente desde la década de 1960.

La forma en la que se realizaban los contratos respondía a diversas causas; por ejemplo, de acuerdo con Barbosa y Maturana (1972), en algunos ejidos de la Tierra Caliente del estado de Michoacán, los ejidatarios, carentes de recursos económicos para una agricultura rentable, celebraron durante las décadas de 1960 y 1970 convenios —de asociación en participación— con grupos de agricultores beneficiados con créditos del Banco Nacional de Crédito Ejidal. La función que desempeñaron estos convenios fue la de disfrazar el arrendamiento de tierras ejidales, entonces prohibido por el artículo 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Para Jorge Durand (1983), el caso de las enajenaciones de terrenos ejidales en áreas conurbadas del D. F. en la década de 1980 tiene su explicación en la existencia de un número considerable de asentamientos humanos irregulares dentro de ejidos conurbados a la ciudad de México. La venta de terrenos ejidales fue un mecanismo que acogieron en ese tiempo los ejidatarios y los colonos para adaptarse a los procesos de crecimiento urbano.

En otros casos, los campesinos eran obligados a vender la tierra a prestamistas y acaparadores quienes, por medio de prestanombres, adquirieron parcelas ejidales mediante procedimientos relativamente simples: “Lo usual es hacer constar ante testigos que se venden las mejoras, el alambre o la choza, pero no la tierra. El ejidatario vende esas mejoras a un prestanombres, peón de confianza del comprador o prestamista, que toma posesión y a los dos años tiene derecho a legalizarla” (Rincón 1970: 89).

En cada uno de los casos citados anteriormente, quienes vendieron la tierra fueron impulsados por diversos motivos, desde aquellos que lo hacían para curarse de enfermedades o por causa de la pobreza, hasta quienes decidieron dejar de ser ejidatarios y emigrar.

Así, es posible identificar dos grupos de campesinos que realizaron transacciones con la tierra: los que “cedieron” su posesión sin dejar de ser miembros del

ejido o comunidad agraria, pues esperaban poder recuperar la tierra en el futuro, y quienes, ante la poca rentabilidad de las actividades agrícolas, renunciaron a su calidad de ejidatarios, desavocándose definitivamente del pueblo.

Lo importante es que en los actos de venta, de renta, de mediería, de aparcería y de empeño de las parcelas ejidales sobresalieron elementos de confianza y reciprocidad basados en la costumbre. El mercado de tierras ejidales ha operado de acuerdo con normas consuetudinarias que se crean en determinado momento y que responden a la coyuntura en la que fueron originadas. Las operaciones de traspaso de la propiedad ejidal permiten obtener ingresos económicos a los ejidatarios y sus familias cuando la producción agrícola no es suficiente. El apoyo que puede recibir el propietario de la parcela por parte de otros familiares o vecinos de la localidad es importante en la medida en que se le permite deshacerse de ella o ceder su usufructo temporalmente, sabiendo que, en determinado momento, una vez superada la necesidad, podrá recuperarla.

De acuerdo con algunos autores, en gran parte de las operaciones de mercado de tierras “prevalece [...] el carácter solidario y comunitario: el que vende busca resolver un problema o establecer relaciones por ese medio con otros miembros de la comunidad y el que compra lo hace con el fin de ampliar su capacidad de reproducción y acepta implícitamente una relación no económica vinculante con el vendedor y los suyos” (Concheiro y Quintana 2001: 24).

Toda vez que la mayor parte de los contratos se han realizado “a la palabra” y son reconocidos y respetados por la mayoría de los habitantes del núcleo agrario porque se instituyen ante la familia, a veces con el apoyo de alguna autoridad local, es posible considerar que las decisiones tomadas por los campesinos se orientan por las acciones de otros campesinos “las cuales pueden ser pasadas, presentes o esperadas como futuras” (Weber 1944: 18) y que, por lo tanto, se espera por parte del ejido al que pertenece el campesino que obedezcan los lineamientos establecidos por el conjunto social mayor, sin importar que se contravenga el mandato legal, pues domina la idea de “dejar hacer” ya que en el futuro cualquier campesino puede enfrentar situaciones que lo lleven a realizar las mismas acciones.

Pero al hablar de acciones que realiza “libremente” el campesino, se deben considerar otros factores que influyen en los actos que sobre la posesión y traspaso de la tierra realizan los campesinos: por un lado está el Estado, su política agraria y el manejo del marco legal que lo sustenta y la economía; por otro lado, tenemos a otros ejidatarios y/o sus familias. De acuerdo con Arturo Warman, “la acción de los campesinos y la reacción del Estado pueden comprenderse mejor si se analizan en dos dimensiones: la de la coyuntura política y la de la posición estructural del campesinado dentro de la sociedad mayor” (1980: 111). En este

trabajo se reconoce que en el momento actual entre ambos actores se imponen y crean una serie de procedimientos para la “circulación” de la tierra. El campesino como sujeto social tiende a la realización de acciones dotadas de sentido, o que por lo menos se espera tengan conexión de sentido, identificables en casos históricos, casuísticos o en masa de casos.

#### ELEMENTOS FORMALES E INFORMALES DEL MERCADO DE TIERRAS

Dentro del estudio del mercado de tierras, el arrendamiento, la mediería, la aparcería, el préstamo y la compra-venta son los principales mecanismos por medio de los cuales se concede el uso y el usufructo de la tierra. Sin embargo, si el fenómeno del mercado de tierras es analizado sólo mediante la descripción de lo que cada uno de estos actos significa, existirían serias limitaciones para comprenderlo en toda su complejidad. Deben tomarse en cuenta ciertos elementos, como la calidad de la tierra y su rentabilidad, la definición y protección de los derechos de propiedad y, por último, algunos elementos simbólicos propios de la cultura rural, para identificar cuáles son sus principales componentes y definirlos en el marco de una región determinada, esto es: quiénes y por qué compran, quienes y por qué venden y cómo se definen los precios de las parcelas.

Para identificar los factores antes citados, sugiero realizar un breve análisis de las propuestas que algunos investigadores han desarrollado en torno de los conceptos que aquí nos interesan. No es posible incluir a todos aquellos que se han interesado por estos problemas; sin embargo, los autores seleccionados destacan las principales ideas desarrolladas en torno de los actos de traspaso y transmisión de la propiedad ejidal y comunal.

De acuerdo con Jesús Morett, en el periodo posterior a las reformas de 1992 al artículo 27 constitucional, las formas más comunes de transferir el uso y aprovechamiento de la tierra son tres: el dominio pleno, la venta de parcelas y el arrendamiento. Si bien este autor no ofrece descripciones precisas sobre cada uno de estos actos, proporciona datos que permiten ubicar el desarrollo e impacto del mercado de tierras en años recientes. En lo referente al dominio pleno, para el año de 2003 “uno de cada 15 ejidos ha optado por el dominio pleno”, mientras que en lo relativo a la venta de parcelas, “a partir de la certificación, los ejidatarios que vendieron total o parcialmente sus parcelas constituyen 5.4 por ciento del total” (Morett 2003: 217). Lo importante de este dato es que permite observar que, si bien la ley agraria actual permite la venta total de la superficie parcelaria y no por fracciones, existen actos que se realizan consuetudinariamente, como la venta de una fracción de la parcela, lo que destaca la importancia que tienen los

“tratos” que, a pesar de contravenir el mandato legal, son originados y manejados por los campesinos de acuerdo con su costumbre y sus necesidades.

Héctor Robles Berlanga incluye dentro de lo que define como “tratos agrarios”, “la herencia y cesión de tierras, aparcería, renta, préstamo, acuerdo de asamblea y venta de tierras” (Robles 2005: 27). Vale la pena rescatar el concepto de “tratos agrarios” propuesto por dicho autor pues guardan estrecha relación con el mercado de tierras en la medida que son definidos como: “las relaciones que los sujetos agrarios establecen en el interior de los ejidos, comunidades y poblados, que tienen carácter de un acuerdo, en este caso, entre los ejidatarios o propietarios de la tierra y de éstos con otros individuos en el interior de la familia o fuera de ella para poseer y explotar la tierra. Éstos son mecanismos que permiten cierta reordenación de la propiedad” (Robles 2005: 27). De acuerdo con esta descripción, queda claro que se trata de formas de transferir los derechos de propiedad y aprovechamiento de la tierra basadas en la tradición y la costumbre, pero no se distingue entre propiedad privada y propiedad social, tal vez en el entendido de que es posible encontrar ambas formas de propiedad en el interior de los pueblos. Los “tratos agrarios” implican la idea de considerar las formas legales y consuetudinarias mediante las cuales las personas pueden tener acceso a la tierra.

Resulta útil la diferenciación que Robles Berlanga realiza sobre los “contratos que no modifican derechos de propiedad”, entre los que destaca el arrendamiento y la aparcería, señalando el fundamento legal que rige cada uno de estos actos, no sólo desde la legislación agraria sino desde el derecho común, y los “contratos que modifican derechos de propiedad” tales como la herencia y la venta de parcelas. En el caso de la segunda de estas variantes reconoce que “la importancia que se le quiere dar a esta vía de acceso es un indicador de la débil voluntad política de los grandes propietarios de la tierra y las élites que gobiernan para una distribución equitativa de la tierra” (Robles 2005: 54).

Para este autor, existen cuatro condicionantes para que los “tratos agrarios” funcionen bien: “derechos de propiedad legalmente reconocidos; un sistema judicial que funcione bien; registros públicos actualizados e información sobre los bienes a transar entre los participantes” (Robles 2005: 82); de éstos, sólo lo relativo al primer punto se cumple en México. Este trabajo concuerda con la idea de que mientras los sujetos interesados en participar en el mercado de tierras no tengan bases sólidas que garanticen que sus intereses no se verán afectados, y entre tanto no se establezca un sistema de valuación de los terrenos ejidales acorde con la calidad de las tierras y con la ubicación de los predios, seguirán realizándose actos al margen de la ley que afectaran el patrimonio de los pueblos.

El mercado de tierras, en el rubro de los “contratos que modifican derechos de propiedad”, como la compra-venta de terrenos ejidales y comunales, beneficia a personas que están interesadas en ampliar sus propiedades para desarrollar y mejorar sus labores agrícolas y a sujetos que no se encuentran atraídos por la actividad agrícola, por ejemplo inversionistas privados de compañías inmobiliarias.

Para el caso de la cesión y sucesión, el mercado funciona de manera muy limitada, aunque es importante el impacto que ejercen estos actos sobre la circulación de la tierra, toda vez que la principal fuerza que los motiva es la demanda desde el interior del núcleo agrario; además, para quien hereda o recibe la tierra mediante la “cesión de derechos en vida” pocas veces importa la calidad de la tierra, son más importantes en todo caso las relaciones de parentesco y las formas de organización social que se originan en el interior de los ejidos y comunidades agrarias. De hecho, para el año de 1997, del total de titulares de tierra de tipo social, “la mitad, 50.8 por ciento, recibió la tierra por relaciones de parentesco, por cesión o sucesión de otros ejidatarios” (Warman 2001: 84).

La demanda de tierra es factor importante para comprender cómo funciona el mercado de tierras; en este sentido existen factores que motivan la movilidad de dicho recurso tanto en el interior de los núcleos agrarios como fuera de ellos, por ejemplo, el desarrollo urbano de algunas ciudades y el crecimiento demográfico.

De acuerdo con Concheiro y Quintana, existen:

tres diferentes formas de abordar la movilidad del mercado de tierras: la transmisión del usufructo y propiedad a través de vínculos familiares y fuera de ellos; la historia del usufructo y propiedad de cada predio, incluyendo las formas de movilidad de la tierra, y el comportamiento histórico, actual y potencial de los diferentes actores locales y regionales con relación al mercado de tierras, incluyendo entre ellos a los ejidatarios y sus familiares, avecindados, propietarios privados, empresas e instituciones, haciendo las debidas diferenciaciones por género, edad y otras características que se consideran importantes en cada caso (Concheiro y Quintana 2001: 15 y 17).

La idea que proponen los autores resulta útil aunque en ella no se distingue la transferencia de la transmisión de los derechos que corresponden a los sujetos que participan o pueden participar en un mercado de tierra desde la posición que les reconoce la ley. Aunque más adelante señalan la compra-venta, el traslado de derechos y las herencias y, por otro lado, la mediería y el arrendamiento como formas permanentes de las transacciones de tierra, éstas “responden a la clara voluntad de continuar siendo ejidatarios” (Concheiro y Quintana 2001: 31), pero no indican qué tipos de derechos son transferidos ni mediante qué mecanismos se concede el uso y el aprovechamiento de las superficies ejidales.

No obstante lo complejo que puede resultar un análisis si sólo se toma en cuenta lo propuesto por estos autores, se reconoce su aporte a la idea de distinguir entre lo que denominan “formas permanentes” y “formas transitorias” de movilidad de la tierra. Además, incluyen dentro de las formas transitorias del mercado de tierras al “empeño”,<sup>6</sup> reconociendo al mismo tiempo que esta forma es “poco utilizada en las zonas ejidales, pero se encuentra entre los microfundistas privados” (Concheiro y Quintana 2001: 24). Considero que el “empeño” poco favorece la movilidad de las tierras, puesto que es una actividad usurera que amortiza este recurso sacándolo de la circulación aunque sólo sea temporalmente.

Por otro lado, Guillermo Zepeda identifica por lo menos dos vertientes de los mercados de tierra: una por medio de la cual se concede el uso de la tierra sólo mediante la “transferencia de derechos indirectos”; la otra en la que el objeto de la transacción es la propiedad plena y que distingue como “trasmisión de derechos directos”: “Los derechos indirectos se otorgan, principalmente, a través de préstamo, arrendamiento, aparcería, concesión (en caso de que sea un predio de dominio público), entre otros actos jurídicos” (Zepeda 2000: 212).

En este sentido, las transmisiones de derechos directos implican la idea de dominio pleno sobre los predios pues “Estos derechos pueden transmitirse por diversos actos jurídicos como el traslado de derechos y el traslado de dominio [...] el traslado de derechos agrarios indica fundamentalmente la sucesión en el dominio de la tierra tras la muerte del titular” (Zepeda 2000: 216). Existe, sin embargo, un mecanismo mediante el cual se transmiten también los derechos directos: la cesión de derechos que puede realizar en vida el titular de la parcela; en lo referente a la segunda modalidad: “la enajenación se inscribe como traslado de dominio” (Zepeda 2000: 217).

En los textos especializados existen pocas referencias en lo que a la aparcería se refiere. Para la Procuraduría Agraria se trata de “Una explotación agrícola con base en un contrato entre el propietario de la tierra y el campesino que la trabaja, por virtud del cual este último toma el nombre de aparcero y se compromete a pagar al titular, en concepto de arriendo, una parte de los productos de la explotación” (Procuraduría Agraria 2006: 22).

La definición anterior deja fuera los contratos de aparcería que tienen por objeto las actividades ganaderas, además no toma en cuenta la amplia gama de formas que puede adoptar. Por tanto, al considerarla como un mecanismo de transferencia de la tierra ampliamente extendido en el medio rural, es conveniente definirla como: el trato agrario celebrado sobre una superficie de tierra para ser

<sup>6</sup> El empeño implica el acto mediante el cual se considera a la tierra como prenda usuraria a través de la cual es posible obtener un préstamo de dinero en efectivo.

explotada mediante el usufructo para repartir los productos agrícolas o los beneficios del ganado entre el propietario y quien trabajó la parcela o el que cuidó y crió el ganado; su celebración tiene gran variedad de pactos, usos y costumbres dependiendo de la región en la que acontezca.

Los estudios de caso que han abordado el tema de los mercados de tierra en el nivel local y regional identifican a la aparcería, la mediería, el tercio y la renta como los tratos más habituales; aunque en cada región y comunidad éstos adquieren características particulares, contienen rasgos semejantes que contribuyen a que su práctica cotidiana los haya constituido en formas tradicionales de tratar con la tierra:

La cesión del usufructo de la tierra, sea ejidal o privada, es conocida en la comunidad como “préstamo” de tierra. Este “préstamo” adquiere dos formas: la mediería y el tercio. La mediería consiste en repartir la cosecha en partes iguales. Para ello quien “presta” debe aportar al proceso productivo la yunta o la semilla, así como realizar en colectivo con el “mediero” algunas de las labores del cultivo. El tercio tan sólo implica ceder el usufructo de la tierra recibiendo a cambio el derecho de cosechar una de cada tres melgas de la parcela [...] se entiende por renta de la tierra el pago en dinero por la cesión del usufructo (Quintana 2003: 55, 56).

Con base en lo expuesto hasta este momento, y con la finalidad de contribuir en una definición más amplia del mercado de tierras, es necesario considerar los derechos que se afectan o modifican, además de los actos mediante los cuales se concede el uso y aprovechamiento de la tierra. Por otro lado, las formas legales o consuetudinarias que adoptan los tratos que realizan los interesados es aspecto a resaltar pues, ante la escasez de mecanismos que regulen la transmisión y transferencia de la tierra, los campesinos generan sus propias reglas que, la mayoría de las veces, están sustentadas en la confianza y la reciprocidad, lo que ha propiciado la conformación de mercados campesinos de la tierra.

#### CONCLUSIÓN: HACIA UNA DEFINICIÓN DE MERCADOS CAMPEVINOS DE TIERRAS

Existen elementos que pueden ayudar en la construcción de un concepto de mercado de tierras que englobe ideas importantes. Así por ejemplo, de acuerdo con lo descrito por Zepeda (2000), es posible distinguir los actos de transferencia del usufructo de tierras ejidales de los de transmisión de derechos de propiedad vinculándolos con los tratos agrarios señalados por Robles Berlanga (2005) y Morett (2003).

Por otro lado, la inclusión de algunos aspectos culturales que operan en los actos de transmisión y propiedad de las tierras ejidales, al modo como lo realizan Concheiro y Quintana (2001), puede ayudar a explicar la orientación preponderantemente social del mercado de tierras campesino.

De este modo, concibo el mercado de tierras campesino como el escenario donde se desarrollan tratos mediante los cuales se “transfieren” de manera “transitoria” —a través del arrendamiento, la mediería, el préstamo, la aparcería y la concesión— o se “transmiten permanentemente” —vía la venta, la cesión y la sucesión— derechos directos e indirectos sobre el uso o aprovechamiento de los diferentes tipos de tierra que pueden existir en el interior de una comunidad campesina. En ellos participan, por un lado, titulares de derechos agrarios (sean estos corporativos e individuales), de derechos parcelarios, de derechos mancomunados y de derechos privados y, por otro lado, agentes internos y externos al ejido o comunidad agraria que demandan tierra y que están dispuestos a negociar con los dueños de estos recursos. En la realización de los tratos y contratos que pueden generarse en estos mercados predomina la confianza y la reciprocidad, lo que explica en cierta medida su origen y base campesinos así como la “informalidad” de dichos actos, por lo que es común que no sea necesario dejar constancia escrita de los mismos.

Los mercados de tierra campesinos no surgen como consecuencia de la implementación de un nuevo marco jurídico agrario ni con la “regularización” de las tierras de ejidos y comunidades; los mercados donde circula la tierra existen desde hace muchos años y su operación se basa en la confianza y la reciprocidad que son consecuencia de la necesidad económica a la que se enfrentan, en muchos casos, los campesinos y sus familias.

El sujeto que participa en la realización de contratos en el interior del mercado de tierras, lo hace de acuerdo con los siguientes criterios:

1) Su intervención en los mercados de tierras obedece a elementos como la extensión y la calidad de la tierra que permiten al campesino tomar decisiones sobre la conservación o la pérdida de la tierra, o conceder su usufructo de manera temporal o transitoria. Para quienes toman en cuenta estos aspectos, la actividad agropecuaria y el prestigio son importantes aun cuando la ganancia que se logre mediante una agricultura de subsistencia sea mínima, por lo que recurren a la norma consuetudinaria y a la costumbre para realizar los contratos principalmente de palabra, incluyendo los tratos que tienen que ver con la herencia de la parcela.

2) Están también los actos sustentados principalmente por motivos económicos, por medio de los cuales el campesino o cualquier otra persona priorizan aspectos tales como la calidad, la extensión y la rentabilidad de la tierra para considerar



la posibilidad de cambiar el uso de suelo y reemplazar las actividades agrícolas y pecuarias que se realizan en las parcelas, sustituyéndolas por otras más rentables; para quienes orientan sus acciones por estos motivos, la actividad agropecuaria es factor secundario y la tierra posee un valor mercantil más que simbólico. En este caso, se tiende a considerar más la normatividad agraria que la costumbre para formalizar los contratos, dando importancia que todo se asiente por escrito incluso en los casos de herencia y cesión de derechos.

3) Para algunos campesinos la tierra posee un valor simbólico más que comercial. La tierra, al ser parte de su identidad es, en muchos casos, la base cultural de las comunidades campesinas. Para quienes aprecian así las cosas, la opción de participar en el mercado de tierras es la última y menos deseable de todas.

Los campesinos que no desean enajenar la tierra se encuentran en muchos casos en situaciones económicas difíciles, por lo que se ven en la necesidad de vender o rentar sus parcelas para resolver su problema económico en el corto plazo. En estos casos, el trato es “a la palabra” y se considera la posibilidad de recuperar la tierra una vez superada la necesidad, por lo que no cabe la posibilidad de realizar ningún contrato con agentes externos al ejido o comunidad agraria. La base sobre la que se desarrollan estas acciones son sobre todo de tipo consuetudinario y se puede afirmar que para este sector de campesinos, la calidad, extensión y fertilidad del suelo, si bien no son factores determinantes en la celebración del contrato, sirven para definir el precio de la tierra, aunque como se mencionó, la tierra posee características más bien culturales y sociales que económicas.

Para quienes encuentran orientadas sus acciones por los factores enumerados en los puntos uno y tres, la tierra es parte de su historia y debe ser conservada como parte de su cultura material y simbólica. En este sentido, la herencia es en muchos casos la única posibilidad de transferir su propiedad.

## REFERENCIAS

ALMEIDA MONTERDE, ELSA

- 2001      Dimensiones emergentes del mercado de tierras ejidal. Estudio de caso: el ejido El Salto de Eyipantla, San Andrés Tuxtla, estado de Veracruz, Luciano Concheiro Bórquez y Roberto Diego Quintana (coords.), *Una perspectiva campesina del mercado de tierras ejidales. Siete estudios de caso*, Universidad Autónoma Metropolitana, México: 229-260.

ARTÍS ESPRIU, GLORIA

- 1997 Minifundio y fraccionamiento de la tierra ejidal parcelada, *Revista de Estudios Agrarios*, 3 (8): 11-32.

ÁVILA MÉNDEZ, AGUSTÍN

- 1986 Etnia y movimiento campesino en la Huasteca hidalguense, Agustín Ávila y Alma Cervantes (coords.), *Procesos de organización campesina en las Huastecas*, Facultad de Economía, Universidad Nacional Autónoma de México-Compañía Nacional de Subsistencias Populares (Las organizaciones de productores rurales en México, I), México: 7-37.

BAITENMANN, HELGA

- 1998 Experiencias locales en la transformación del orden rural: el Procede en el centro de Veracruz, Sergio Zendejas Romero y Pieter de Vries (eds.), *Las disputas por el México rural*, volumen I, Actores y campos sociales, El Colegio de Michoacán, Zamora: 321-335.

BARBOSA, A. RENÉ Y SERGIO MATURANA

- 1972 *El arrendamiento de tierras ejidales. Un estudio en Michoacán*, Centro de Investigaciones Agrarias, México.

CALVA, JOSÉ LUIS

- 1993 *La disputa por la tierra. La reforma del artículo 27 y la nueva Ley Agraria*, Fontamara, México.

CARTON GRAMMONT, HUBERT

- 1995 Nuevos actores y formas de representación social en el campo, Jean-François Prud'Homme (coord.), *El impacto social de las política de ajuste en el campo mexicano*, Instituto Interamericano de Estudios Transnacionales-Plaza y Valdés, México: 105-167.

CHEVALIER, FRANÇOIS

- 1956 *La formación de los latifundios en México. Tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, Fondo de Cultura Económica, México.

VAN DAM, CHRIS

- 1999 La tenencia de la tierra en América Latina. El estado del arte de la discusión en la Región, documento especialmente preparado para la Iniciativa Global Tierra, Territorios y Derechos de Acceso, Oficina Regional para Sud América, Unión Mundial para la Naturaleza, Quito.

COLIN, JEAN PHILIPPE, CHRISTOPHE BLANCHOT, ENRIQUE VÁZQUEZ Y HERMILO NAVARRO

- 2003 Reforma agraria, dinámicas organizativas y prácticas agrarias. El caso de Graciano Sánchez, Tamaulipas, México, Éric Léonard, André Quesnel y Emilia Velázquez (coords.), *Políticas y regulaciones agrarias. Dinámicas de poder y juegos de actores en torno a la tenencia de la tierra*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-Miguel Ángel Porrúa, México: 73-106.

CONCHEIRO BÓRQUEZ, LUCIANO Y ROBERTO DIEGO QUINTANA (COORDS.)

- 2001 *Una perspectiva campesina del mercado de tierras ejidales. Siete estudios de caso*, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

DEERE, CARMEN DIANA Y MAGDALENA LEÓN

- 2002 *Género, propiedad y empoderamiento: tierra, estado y mercado en América Latina*, Programa Universitario de Estudios de Género-Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, México.

DURAND, JORGE

- 1983 *La ciudad invade al ejido*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, México.

DZIB CAN, UBALDO

- 2004 Diversidad cultural y poder en la formación del ejido Chicbul, Carmen, Campeche, *Revista de Estudios Agrarios*, 10 (25): 9-63.

ESCOBAR OHMSTEDE, ANTONIO Y ANA MARÍA GUTIÉRREZ RIVAS

- 1998 Entre la costa y la sierra. La estructura agraria en las huastecas durante el siglo XIX: Propiedades privadas y pueblos indios, Jesús Ruvalcaba (coord.), *Nuevos aportes al conocimiento de la Huasteca*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, Instituto Politécnico Nacional, UACH, Centro de Investigaciones Históricas de San Luis Potosí, Instituto Nacional Indigenista, México: 153-187.

GONZÁLEZ MONTES, SOLEDAD Y VANIA SALLES

- 1995 *Relaciones de género y transformaciones agrarias*, El Colegio de México, Programa Interdisciplinario de Estudios de la Mujer, México.

HENDRIX, STEVEN E.

- 1993 *Property law innovation in Latin America with recommendations*, Land Tenure Center, University of Wisconsin, Madison.

LARA PADILLA, YOLANDA

- 1992 Posibles impactos de las reformas al Artículo 27 sobre los recursos forestales de México, *El Cotidiano* 48: 13-20.

LEÓNARD, ÉRIC, ANDRÉ QUESNEL Y EMILIA VELÁZQUEZ (COORDS.)

- 2003 *Políticas y regulaciones agrarias. Dinámicas de poder y juegos de actores en torno a la tenencia de la tierra*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-Porrúa, México.

MELMED-SANJAK, JOLYNE

- 1998 Mercados de tierras en América Central, Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina, informe técnico, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Medio Ambiente, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, No. ENV – 124.

MESTRIES BENQUET, FRANCIS

- 1993 La reforma al 27: ¿transición a la vía farmer o la gran agro-empresa?, David Chacón Hernández y Francis Mestries Benquet (coords.), *Debate sobre las reformas al agro mexicano*, Universidad Autónoma Metropolitana, México: 113-134.
- 2002 El rancho se nos llenó de viejos: crisis del agro y migración internacional en Zacatecas, *Estudios Agrarios*, 8 (19): 81- 135.

MORETT SÁNCHEZ, JESÚS CARLOS

- 1992 *Alternativas de modernización del ejido*, Diana, México.
- 2003 *Reforma Agraria: del latifundio al neoliberalismo*, Departamento de Sociología Rural, Universidad Autónoma Chapingo, Plaza y Valdés, México.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA (FAO)

- 1998 *Agroindustria y pequeña agricultura: vínculos, potencialidades y oportunidades comerciales*, Unidad de Desarrollo Agrícola, Comisión Económica para América Latina y el Caribe y Oficina Regional Para América Latina y el Caribe FAO (comps.), Naciones Unidas, Santiago de Chile: 166.

PÉREZ CASTAÑEDA, JUAN CARLOS

- 2002 *El nuevo sistema de propiedad agraria en México*, Palabra en Vuelo (Textos y Contextos), México.

POLANYI, KARL

- 1992 *La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*, Fondo de Cultura Económica, México.

REY POVEDA, LUIS ALBERTO DEL

- 2005 El nuevo marco de relaciones intergeneracionales en las familias ejidales: migración y herencia en el sur de Veracruz, *Estudios Agrarios*, 11 (28): 151-193.

RINCÓN SERRANO, ROMEO

- 1970 La organización de los ejidos y comunidades y del crédito ejidal, *Revista del México Agrario*, 3 (4): 75-105.

ROBLES BERLANGA, HÉCTOR M.

- 2005 *Los tratos agrarios, vía campesina de acceso a la tierra. La experiencia de San Ildefonso Tultepec*, Cámara de Diputados LIX legislatura-Secretaría de la Reforma Agraria, Centro de Estudios para el Desarrollo Rural Sustentable y la Soberanía Alimentaria, México.
- 2008 *Saldos de las reformas de 1992 al artículo 27 Constitucional*, Centro de Estudios para el Desarrollo Rural Sustentable y la Soberanía Alimentaria, México.

URIBE GARCÍA, CRESCENCIO

- 2003 El derecho de preferencia también conocido como Derecho al tanto en Materia Agraria y Civil, *Podium Notarial*, 28: 55-59.

VOGELGESANG, FRANK

- 1998 Tierra, mercado y Estado, Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina, informe técnico, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Medio Ambiente, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, No. ENV – 124.

WARMAN, ARTURO

- 1976 *...y venimos a contradecir. Los campesinos de Morelos y el Estado Nacional*, Secretaría de Educación Pública-Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, México.
- 2001 *El campo mexicano en el siglo veinte*, Fondo de Cultura Económica, México.

- 2003 *Los indios mexicanos en el umbral del milenio*, Fondo de Cultura Económica, México.

WEBER, MAX

- 1944 *Economía y sociedad. Esbozo de sociología comprensiva*, Fondo de Cultura Económica, México.

ZENDEJAS ROMERO, SERGIO

- 1994 *Respuestas locales a reformas gubernamentales en el campo mexicano: el ejido como forma de organización de prácticas políticas de grupos locales*, El Colegio de Michoacán, Zamora.

ZENDEJAS ROMERO, SERGIO Y PIETER DE VRIES (EDS.)

- 1998 *Las disputas por el México rural*, volumen I, Actores y campos sociales, El Colegio de Michoacán, Zamora.

ZEPEDA, GUILLERMO

- 2000 *Transformación agraria. Los derechos de propiedad en el campo mexicano bajo el nuevo marco institucional*, Centro de Investigación para el Desarrollo-Miguel Ángel Porrúa, México.